

LO QUE DEBE SABER SOBRE

Líneas de crédito garantizadas por la plusvalía (HELOC)

Solicitar un préstamo
garantizado por el valor
de su vivienda



Oficina para la Protección
Financiera del Consumidor



Una publicación oficial del Gobierno de EE.UU.

Cómo usar el folleto

Cuando usted y su prestamista consideran las líneas de crédito garantizadas por la plusvalía, a menudo denominadas HELOC (por sus siglas en inglés), usted recibe una copia de este folleto. Le ayuda a explorar y comprender sus opciones al pedir prestado contra el capital de su vivienda.

Puede encontrar más información de la Oficina para la Protección Financiera del Consumidor (CFPB, por sus siglas en inglés) sobre préstamos [hipotecarios en cfpb.gov/mortgages](https://www.consumerfinance.gov/mortgages) (página en inglés).

También encontrará otros recursos, datos y herramientas del CFPB relacionados con hipotecas que lo ayudarán a tomar el control de sus opciones de préstamo.

Acerca del CFPB

El CFPB es una agencia del siglo XXI que aplica y hace cumplir las leyes financieras federales del consumidor y garantiza que los mercados de productos financieros del consumidor sean justos, transparentes y competitivos.

Este folleto, titulado Lo que debe saber sobre las líneas de crédito garantizadas por la plusvalía, se creó para cumplir con la ley federal de conformidad con 15 U.S.C. 1637a(e) y 12 CFR 1026.40(e).

¿Cómo puede ayudarle este folleto?

Este folleto puede ayudarle a decidir si la línea de crédito garantizada por la plusvalía es la opción correcta para usted y ayudarle a buscar la mejor opción disponible.

Una línea de crédito garantizada por la plusvalía (HELOC) es un préstamo que le permite pedir prestado, gastar y pagar sobre la marcha, usando su casa como garantía.

Por lo general, puede pedir prestado hasta un porcentaje específico de su capital o valor líquido. El valor líquido es el valor de su casa menos la cantidad que debe en su hipoteca.

Considere un HELOC si está seguro de que puede estar al día con los pagos del préstamo. Si se atrasa o no puede pagar el préstamo a tiempo, podría perder su casa.

Cuando termine de leer este folleto:

- Entenderá el efecto de pedir prestado contra su casa
- Pensará en sus opciones de préstamo y financiamiento, además de un HELOC
- Verá cómo buscar su mejor oferta HELOC
- Verá qué hacer si la economía o su situación cambia

Compare un HELOC con otras fuentes de dinero

Antes de que decida sacar un HELOC, podría tener sentido considerar otras opciones que podrían estar disponibles para usted, como las siguientes.

CONSEJO

Alquilar su casa a otras personas puede estar prohibido según los términos de su línea de crédito.

FUENTE DE DINERO	¿CUÁNTO PUEDE PEDIR PRESTADO?	TASA DE INTERÉS VARIABLE O FIJA	¿CORRE RIESGO SU CASA?	VENTAJAS TÍPICAS	DESVENTAJAS TÍPICAS
HELOC <i>Pida prestado contra el capital de su casa</i>	Por lo general, un porcentaje del valor de tasación de su casa, menos la cantidad que debe en su hipoteca	Variable, típicamente	Sí	Continúa pagando y pidiendo prestado durante varios años sin aprobaciones ni trámites adicionales	La cantidad del reembolso varía; a menudo se exige el reembolso cuando vende su casa
SEGUNDA HIPOTECA O PRÉSTAMO SOBRE LA PLUSVALÍA <i>Pida prestado en base el capital de su casa</i>	Por lo general, un porcentaje del valor de tasación de su casa, menos la cantidad que debe en su hipoteca	Fija, típicamente	Sí	Pagos iguales que pagan todo el préstamo	Si necesita más dinero, debe solicitar un nuevo préstamo; a menudo se exige el reembolso cuando vende su casa
REFINANCIAMIENTO CON DESEMBOLSO DE EFECTIVO <i>Reemplaza su hipoteca existente con una hipoteca más grande y toma la diferencia en efectivo</i>	Generalmente un porcentaje del valor de tasación de su casa; la cantidad de su préstamo existente más la cantidad que desea retirar	Variable o fija	Sí	Sigue haciendo un solo pago de la hipoteca	Los costos de cierre son generalmente más altos; puede tomar más tiempo pagar su hipoteca; la tasa de interés puede ser más alta que la de su hipoteca actual

Compare un HELOC con otras fuentes de dinero

FUENTE DE DINERO	¿CUÁNTO PUEDE PEDIR PRESTADO?	TASA DE INTERÉS VARIABLE O FIJA	¿CORRE RIESGO SU CASA?	VENTAJAS TÍPICAS	DESVENTAJAS TÍPICAS
LÍNEA DE CRÉDITO PERSONAL <i>Pide prestado en base a su crédito, sin usar su casa como garantía</i>	Hasta el límite de su crédito, según haya determinado el prestamista	Variable, típicamente	No	Continúa pagando y pidiendo prestado durante varios años sin aprobaciones ni trámites adicionales	Se requiere crédito sólido; es posible que deba pagar la cantidad total adeudada una vez al año; tasa de interés más alta que la de un préstamo que utiliza su casa como garantía
PRÉSTAMO DEL PLAN DE JUBILACIÓN <i>Usted toma prestado de sus ahorros para la jubilación de un plan 401(k) o similar a través de su empleador actual</i>	Generalmente lo que sea menor entre el 50% de su saldo adquirido o \$50,000	Fija	No	Se paga a través de deducciones de cheque de pago; se requiere papeleo, pero no hay verificación de crédito ni impacto en su puntaje de crédito	Si deja o pierde su trabajo, devuelve la cantidad total en ese momento o paga impuestos y multas; se puede necesitar el consentimiento del cónyuge
HIPOTECA SOBRE EL VALOR DE LA VIVIENDA <i>(HECM, por su siglas en inglés) Debe tener 62 años o más y pedir prestado contra el capital de su casa</i>	Depende de su edad, la tasa de interés de su préstamo y el valor de su casa	Variable o fija	Yes	No realiza pagos mensuales del préstamo; en cambio, normalmente paga el préstamo cuando se muda o sus sobrevivientes lo pagan después de su fallecimiento	La cantidad que debe crece con el tiempo; es posible que no le quede ningún valor en su casa si quiere dejársela a sus herederos

CONSEJO

Si vende su casa, generalmente se le exige que pague su HELOC en su totalidad de inmediato. Si es probable que venda su casa en un futuro cercano, considere si pagar o no los costos iniciales de establecer una línea de crédito.

Compare un HELOC con otras fuentes de dinero

FUENTE DE DINERO	¿CUÁNTO PUEDE PEDIR PRESTADO?	TASA DE INTERÉS VARIABLE O FIJA	¿CORRE RIESGO SU CASA?	VENTAJAS TÍPICAS	DESVENTAJAS TÍPICAS
TARJETA DE CRÉDITO <i>Usted pide dinero prestado a la compañía de tarjetas de crédito y lo paga sobre la marcha</i>	Hasta la cantidad de su límite de crédito, según lo determine la compañía de la tarjeta de crédito	Variable o fija	No	Sin compra mínima; protecciones al consumidor en caso de fraude o pérdida o robo de la tarjeta	Tasa de interés más alta que un préstamo que usa su casa como garantía
AMIGOS Y FAMILIA <i>Pide dinero prestado a alguien cercano a usted</i>	Acordado por el prestatario y el prestamista	Variable, fija u otra	No	Tiempo de espera, tarifas y trámites reducidos en comparación con un préstamo formal	Los préstamos perdonados y los intereses no declarados o perdonados pueden complicar los impuestos, especialmente para grandes préstamos; pueden poner en peligro relaciones personales importantes si algo sale mal

Cómo funcionan los HELOC

PREPÁRESE PARA LOS COSTOS INICIALES

Algunos prestamistas no cobran algunos o todos los costos iniciales de un HELOC. Otros pueden cobrar cargos. Por ejemplo, es posible que le cobren:

- Un cargo por una **tasación**, de la vivienda, que es una estimación formal del valor de su casa
- Una cuota de inscripción, que podría no ser reembolsada si es rechazado
- Costos de cierre, incluidos los honorarios de abogados, estudio de títulos, preparación y presentación de hipotecas, seguro de propiedad y título e impuestos

SAQUE DINERO DE SU LÍNEA DE CRÉDITO

Una vez aprobado para un HELOC, generalmente puede gastar hasta su límite de crédito cuando lo desee. Cuando su línea de crédito está abierta para gastar, usted está en el **período de préstamo**, también llamado el **período de retiro**. Por lo general, usará cheques especiales o una tarjeta de crédito para retirar dinero de su línea. Algunos planes requieren que usted pida prestado una cantidad mínima cada vez (por ejemplo, \$300) o mantenga una cantidad mínima pendiente. Algunos planes requieren que tome una cantidad inicial cuando se abre la línea de crédito.

REALICE REEMBOLSOS DURANTE EL “PERÍODO DE RETIRO”

Algunos planes establecen un pago mínimo mensual que incluye una parte del **capital** (la cantidad que pide prestada) más los intereses devengados. La parte de su pago que se destina al capital normalmente no paga el capital al final

del plazo. Otros planes pueden permitir el pago de los intereses únicamente durante el período de retiro, lo que significa que no paga nada por el capital.

Si su plan tiene una tasa de interés variable, sus pagos mensuales pueden cambiar incluso si no retira más dinero.

COMIENZA EL “PERÍODO DE REEMBOLSO”

Independientemente de sus arreglos de pago durante el período de retiro, ya sea que pague una parte, un poco o nada de la cantidad del capital del préstamo, cuando finaliza el período de retiro, ingresa en un período de reembolso. Su prestamista puede establecer un cronograma para que pague la cantidad total, a menudo durante diez o 15 años.

O bien, es posible que deba pagar todo el saldo adeudado de una sola vez, lo que podría ser una gran cantidad denominada **pago global**. Debe estar preparado para hacer este pago global refinanciando con el prestamista, obteniendo un préstamo de otro prestamista o de algún otro modo. Si no puede efectuar el pago global en su totalidad, podría perder su casa.

RENUEVE O CANCELE LA LÍNEA DE CRÉDITO

Al final del período de pago, su prestamista podría alentarle a que deje abierta la línea de crédito. De esta manera, no tiene que pagar el costo y los gastos de un nuevo préstamo, si espera volver a pedir un préstamo. Asegúrese de entender si se aplican cuotas de mantenimiento anual u otras cuotas, incluso si no está utilizando activamente la línea de crédito.



OBTENGA TRES ESTIMADOS DE HELOC

Comparar precios le permite comparar costos y características, para que pueda sentirse seguro de que está eligiendo la mejor opción para su situación.

		OFERTA A	OFERTA B	OFERTA C
Inicio del HELOC				
Límite de crédito	\$			
Primera transacción	\$			
Transacción mínima	\$			
Saldo mínimo	\$			
Tasa de porcentaje anual fijo	%			
Tasa de porcentaje anual variable	%			
» Índice utilizado y valor actual				
» Cantidad de margen				
» Frecuencia de los ajustes de las tasas de interés				
» Cantidad/duración de la tasa de descuento (si corresponde)				
» Tasa de interés máxima y mínima				
Duración del plan				
» Período de retiro				
» Período de reembolso				
Cuotas iniciales				
» Cuota de tasación	\$			
» Cuota de inscripción	\$			

USE SU ESTIMACIÓN DE PRÉSTAMO PARA ENTENDER SU HIPOTECA CON TASA DE INTERÉS AJUSTABLE (ARM, POR SUS SIGLAS EN INGLÉS)



OBTENGA TRES ESTIMADOS DE HELOC

Comparar precios le permite comparar costos y características, para que pueda sentirse seguro de que está eligiendo la mejor opción para su situación.

		OFERTA A	OFERTA B	OFERTA C
» Cargos iniciales, incluidos los puntos	\$			
» Cargo por terminación anticipada	\$			
» Costos de cierre	\$			
Durante el período de retiro				
» Pagos de intereses y capital	\$			
» Pagos de amortización total	\$			
» Costo anual (si corresponde)	\$			
» Cargo de transacción (si corresponde)	\$			
» Cargo por inactividad	\$			
» Pago por adelantado y otras multas	\$			
Durante el período de pago				
» ¿Penalización por sobrepago?				
» ¿Amortización completa del monto del pago?				
» ¿Pago global del saldo total adeudado?				
» ¿Renovación disponible?				
» ¿Refinanciación del saldo por parte del prestamista?				
» ¿Conversión a préstamo a plazo fijo?				

Cómo funcionan las tasas de interés variable

Las líneas de crédito garantizadas por la plusvalía generalmente usan tasas de interés variable en lugar de fijo.

Una tasa de interés variable generalmente tiene dos partes: el índice y el margen.

Un **índice** es una medida de las tasas de interés que refleja las tendencias en la economía en general. Diferentes prestamistas usan diferentes índices en sus préstamos. Los índices comunes incluyen la tasa preferencial de EE. UU. y la tasa del Tesoro de vencimiento constante (CMT, por sus siglas en inglés). Hable con su prestamista para obtener más información sobre el índice que utilizan.

El **margen** es un porcentaje adicional que el prestamista agrega al índice.

Los prestamistas a veces ofrecen una tasa de interés con descuento temporal para las líneas de crédito sobre el valor neto de la vivienda: una tasa introductoria o **tasa promocional** que es inusualmente baja para un período corto, como seis meses.

Derechos y responsabilidades

Los prestamistas están obligados a revelar los términos y costos de sus líneas de crédito garantizadas por la plusvalía. Tienen que comunicarle:

- Tasa de porcentaje anual (APR, por sus siglas en inglés)
- Información sobre tasas variables

- Términos de pago
- Requisitos sobre las transacciones, como cantidades mínimas de retiro y número de retiros permitidos por año
- Cuotas anuales
- Cargos misceláneos

Por lo general, obtiene esta divulgación cuando recibe una solicitud de préstamo, y obtiene

divulgaciones adicionales antes de que se abra la línea de crédito. En general, el prestamista no puede cobrar una cuota no reembolsable como parte de su solicitud hasta tres días después de haber recibido las divulgaciones.

Si el prestamista cambia los términos antes de que se haga el préstamo, puede decidir no seguir adelante y el prestamista debe devolver todas las cuotas. Hay una excepción: la tasa de interés variable puede cambiar y, en ese caso, si decide no seguir adelante con el préstamo, no se le reembolsarán las cuotas.

Los prestamistas deben darle una lista de asesores de vivienda aprobados por el Departamento de la Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD, por sus siglas en inglés) en su área. Puede hablar con un asesor sobre cómo funcionan los HELOC y obtener

ayuda gratuita o de bajo costo con la elaboración de presupuestos y la administración del dinero.

Derecho a cancelar (también llamado derecho a rescindir)

Si cambia de opinión por cualquier motivo, según la ley federal, puede cancelar la línea de

crédito en los primeros tres días. Notifique al prestamista por escrito dentro de los primeros tres días después de la apertura de la cuenta. A continuación, el prestamista debe cancelar el préstamo y devolver las cuotas que pagó, incluidas las cuotas de inscripción y tasación.

Si algo cambia durante el curso del préstamo

Los HELOC generalmente permiten que el prestamista congele o reduzca su línea de crédito si el valor de su casa cae o si ven un cambio a peor en su situación financiera. Si esto sucede, usted puede:

- **Hablar con su prestamista.** Averigüe el motivo de la congelación o reducción. Es posible que deba verificar sus informes de crédito en busca de errores que puedan haber causado una reducción en su crédito. O bien, es posible que deba hablar con su prestamista sobre una nueva tasación de su casa y asegurarse de que el prestamista esté de acuerdo en aceptar una nueva tasación como válida.
- **Buscar otra línea de crédito.** Si otro prestamista le ofrece una línea de crédito, es posible que pueda usarla para pagar su línea de crédito original. Se pueden aplicar cuotas de inscripción y otros cargos para el nuevo préstamo.

¡BIEN HECHO!

Para la mayoría de las personas, una casa es su activo más valioso. Un HELOC puede ayudarlo a aprovechar al máximo este activo, cuando entiende los entresijos y sabe qué esperar.

CONSEJO

Algunos HELOC le permiten convertir parte de su saldo a una tasa de interés fija. La tasa de interés fija suele ser más alta que la tasa variable, pero se traduce en pagos más predecibles.

En este folleto:

PREGÚNTESE

¿He considerado otras fuentes de dinero y préstamos, además de un HELOC?

¿He comparado características y cuotas de HELOC?

¿Me siento cómodo con el peor de los casos, donde podría perder mi casa?

ONLINE TOOLS

Sitio web del CFPB
cfpb.gov

Respuestas a preguntas comunes
cfpb.gov/askcfpb

Herramientas y recursos para compradores de vivienda
cfpb.gov/owning-a-home

Hable con un asesor de vivienda aprobado por HUD
cfpb.gov/find-a-housing-counselor

Presente una queja
cfpb.gov/complaint